

## PLAN HÜKÜMLERİ

### 1. GENEL HÜKÜMLER

**1.1.** "Hatay Samandağ Turizm Bölgesi I. Alt Bölge 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı", plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

**1.2.** 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri içerisinde her ölçekte planı yapma, yaptırma ve onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığındadır.

**1.3.** "Hatay Samandağ Turizm Bölgesi I. Alt Bölge 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı" onama sınırları içinde, bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda;

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,

3194 sayılı İmar Kanunu,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

3621 sayılı Kıyı Kanunu, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik,

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik,

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği,

2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,

Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik

Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği

ve ilgili halen yürürlükte bulunan veya bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişikliklerine (Kanun, yönetmelik, genelge, tebliğ vb.) uyulacaktır.

**1.4.** Kıyı alanında ve sahil şeridinde, 3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ve "Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

**1.5.** Karayolu kenarında yapılacak tüm tesisler için "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Yönetmelikte adı geçen tesislerin belediye ve mücavir alan sınırları içindeki karayolları kenarında yapılması ve açılması için, ilgili Belediye Başkanlığının Geçiş Yolu Izın Belgesi alınması, ilgili Belediye Başkanlığının da trafik güvenliği bakımından, yönetmelikte belirtilen şartların yerine getirilmesini sağlamaları zorunludur. Karayolu kavşak çözümleri şematik olup, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün projeleri doğrultusunda kesin uygulama yapılacaktır.

**1.6.** Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

**1.7.** Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 19.04.2018 tarihinde onaylanan "Hatay İli Samandağ İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

**1.8.** İnşaat ruhsatı verilmenden önce, kat durumuna bakılmaksızın her parsel için, parsel bazında zemin etüt raporu hazırlanacak, riskli zeminlerde zemin iyileştirilmesi yapılacaktır.

**1.9.** Plan bütününde geleneksel yöre mimarisini ve yöresel yerleşme dokularını yansıtan uygulamaların yapılması özendirilecektir. Yapı malzemesi olarak her türlü yapı ve yerel sulum ariktan korunacak, derelerden oluşabilecek taşkınlarla ve olası aşırı yağışlarda yüzey sularına ve su baskınlarına karşı tedbirler Belediye tarafından alınacak, taşkın ve yapılaşmalardan dolayı üçüncü kişilerin görebileceği tüm zarar ve ziyardan DŞI sorumlu tutulmayacak, yapıların su basman kotu doğal zemin kotundan yeterince yükseltilecek, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilme istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nden izin alınacak, atıklar konusunda "Su Kirliliği Yönetmeliği" ve "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulacaktır.

**1.10.** 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 658 sayılı ilke kararı doğrultusunda hazırlanacak 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan onaylanamaz. Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecek geçiş dönemi yapılaşma koşullarına uyulacaktır.Tescilli yapı ve eserler ile ilgili yapılacak uygulamalarda da ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşünün alınması zorunludur.

**1.11.** Planlama alanı bütününde bitüncül artırma tesisleri devreye girinceye kadar, artırma tesisi zorunluluğu olmayan tesis ve yapılar, çevresinde gereksinimi karşılayacak ve sağlık kuralarına uygun pisuvar kanalları (kanalizasyon) ağı varsa, yapı ve tesislerin pisu kanalları bu ağa bağlanır. Yoksa "Lağım Meccrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Atık Yönetmeliği"te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olarak biçimde yapılır. Atıksu ve katı atıkların bölgesel bir artırma tesisinde toplanarak tekrar kullanıma hazır hale getirilmesi esastır.

**1.12.** İlme suyu ve tarımda sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan su kaynakları korunacaktır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir. Kirliliği önleyici tedbirler ilgili idarelerce alınacaktır.

**1.13.** Kentsel gelişim alanlarında görüldü kirliliğine neden olan depo, güneş enerjisi kolektörleri, anten gibi tesisat elemanları, tanıtım levhaları ve benzeri unsurlar için düzenleyici standartlar yerel yönetimlerce hazırlanacaktır.

**1.14.** Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün 24.02.2016 tarih ve 124022 sayılı görüşü doğrultusunda; Hıdırbey Deresinin doğal dere yatağı ve yerel sulum ariktan korunacak, derelerden oluşabilecek taşkınlarla ve olası aşırı yağışlarda yüzey sularına ve su baskınlarına karşı tedbirler Belediye tarafından alınacak, taşkın ve yapılaşmalardan dolayı üçüncü kişilerin görebileceği tüm zarar ve ziyardan DŞI sorumlu tutulmayacak, yapıların su basman kotu doğal zemin kotundan yeterince yükseltilecek, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilme istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nden izin alınacak, atıklar konusunda "Su Kirliliği Yönetmeliği" ve "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulacaktır.

**1.15.** Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü İşletme ve Bakım Dairesi Başkanlığı'nın 01.12.2015 tarih ve 789777 sayılı görüşü doğrultusunda; akar ve kuru dere akış şartları, yatak muhafazaları ve derelerin denize mansaplanması hususları ile taşkın koruma planları hususlarında gerekli çalışmalar Belediye tarafından yapılacak, derelerden kaynaklanabilecek ve olası aşırı yağışlarla oluşabilecek çevre ve yüzey sularına, taşkınlarla ve su baskınlarına karşı tedbirler Belediye tarafından alınacak, yapıların su basman kotu doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uyulanacak, üçüncü kişilerin taşkın, su baskınları ve yerleşim alanlarında bulunan sulum ariktanları sebebiyle uğrayabileceği zarar ve ziyardan DŞI sorumlu tutulmayacaktır. Ayrıca sulum a hizmetlerinin devamlılığını sağlaması, tarımsal sulum a talebinde bulunacak vatandaşların mağdur olmamaları konusunda her türlü tedbir alınarak, Sulum a Birliğine gereken desteğin sağlanması hususlarında Samandağ Belediye Başkanlığı ile DŞI Genel Müdürlüğü arasında 24.03.2016 tarihinde imzalanan protokole uyulacaktır.

### 2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

**2.1.** Kamuya ayrılan alanlar (yol, meydan, park vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

**2.2.** İmar parsellerine cephe, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre verilecektir. Yönetmelik hükümlerine göre, köşe başına rastlayan ve bu planın onayından önce ifraz işlemi yapılmış parsellerde, parsel genişliği yoldan cephe, aldığındı yapı yapmaya uygun alan kalmıyorsa cephe yönünün tayininde bahçe mesafelerine uymak şartı ile Belediyeye yetkilidir. Ancak, bu planın onayından önce ifraz işlemi yapılmış köşe başına rastlayan parselin, farklı nizam ve kat yüksekliklerine sahip adada olması durumunda, parselin nizam durumu ve kat yüksekliği parselde verilecek cephe yoluna göre belirlenecektir. Yola cephesi olmayan, vb. durumlardan dolayı yapılaşmaya uygun olmayan parsellerde, belediye resen ifraz ve tevhit yapabilir.

**2.3.** Kadastro ve imar hattı arasındaki maksimum 3 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ve imar adalarında trafik güvenliği açısından ada köşelerini plan değişikliği yapılmaksızın 3 metreye kadar düzeltmeye belediye yetkilidir.

**2.4.** Bodrum kat, tesisat katı ve asma katlar kat adedinden sayılmaz. Tesisat katı, kat yüksekliğine dahil değildir. Planda belirtilen kat adedinden daha düşük katlarda inşaat yapılabilir.

**2.5.** "Ticaret-Konut Alanı"nda kalan parsellerde; tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde, su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir. Ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir.

#### 2.6. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN TAYİNİNDE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR

#### 2.7.ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN TAYİNİNDE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR

**2.8.** Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. Yan bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

**2.9.** Aynı ada içerisinde, kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5 metredir. Ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin parsel genişlikleri ve derinlikleri ile ilgili asgari şartlarına göre uygun bina yapılmıyorsa ise, parselin kamusal alana komşu olan bahçe mesafesi 3 metreye kadar düşürülebilir.

**2.10.** Gerek duyulması halinde, parsellerin % 50'sinden fazlası ruhsatlı olarak yapılaşmış imar adalarında, yeni yapılanmalar için; bahçe mesafelerini, bina yüksekliklerini ve planda belirtilmeyen diğer hususları; bu plan hükümleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ada bazında hazırlanacak vaziyet planı ve teşekkül krokisini temel alarak karara bağlamaya, ilçe belediyesi bünyesinde kurulacak Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir. Komisyon belediye bünyesindeki en az biri mimar olmak üzere inşaat mühendisi, şehir plancısı ve harita mühendisinden oluşur.

**2.11.** TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş ve rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde, terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı, parselin kadastro alanının, %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm, bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır. Kadastro parselin %40 ını aşan ve rızaen terk edilen kısmı, ilave terkten sonra kalan net parsel alanının %25ini aşamaz. Emsal hesabına göre çıkacak artan inşaat alanı bahçe mesafelerine uymak koşulu ile öncelikle tabanda kullanılacaktır.

Örnek:

a) Kadastro parsel alanı:1000 m²

b) Terk alanı:300 m²

c) Net parsel alanı: 700 m² (a-b)

d) İlave terk alanı: 200 m²

e) Yeni net parsel alanı:700-200=500 m² (c-d)

f) Toplam terk miktarı (b+d) 300+200=500 m²

g) Kadastro parselin %40 ı: 1000\*0.40=400 m² (a\*0.40)

P-g, yani 500m²>400 m² olduğundan emsal hesabı 1000\*0.60=600 m² üzerinden yapılacaktır.

Örneğin emsal 0.80 ise emsale esas inşaat alanı: 600\*0.80=480 m² olacaktır.

Kadastro parselin %40 ını aşan ve rızaen terk edilen kısmı (f-g) 500-400=100 m² ≤ 125 m² (e\*0.25) olmalıdır.

**2.12.** Ticaret-Konut Alanlarının bulunduğu bölgede ihtiyaç olması halinde ; meydan, park, oyun alanı, çocuk bahçesi, rekreasyon alanı vb. yeşil alanlar ile kavşak ve yolların tabii zemin altında kalan kısımlarında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak şartıyla, tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde, olağanüstü durumlarda sığınak olarak da kullanılmak üzere, kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

**2.13.** Yol meyilinden dolayı kat adedi artırılmaz. Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kat alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademeye yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bodur kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçağ seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

**2.14.** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uymak koşulu ile, binalarda taban alanı dışında, kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

**2.15.** Yapılaşmamış parseller, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirilmiş malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilir.

**2.16.** Plandaki kullanımı ve yapı nizamına göre, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen parsel genişlik ve derinliklerini sağlayan, bu planın onayından önce ifraz olmuş parsellerde, yönetmelikte tanımlanan parsel genişlik ve derinlikleri için en fazla %10 oranına kadar esneklik sağlanacaktır.

**2.17.** Ada ayırma çizgisi şematik olup birden fazla nizamaya sahip olan imar adalarında, bu planın onay tarihinden önce yapılmış ifrazlardan kaynaklanan nizam tartışmalarını önlemek amacı ile parselin yapılaşma şartları, parselin cephe aldığı yol referans alınarak belediyesinde belirlenecektir.

**2.18.** Bu planın onaylandığı tarihten önce yapılmış ifrazlarda, A-2, A-3 ve A-4 nizamdaki komşu iki parsel, ayrıık ikiz nizam da yapı yapmak isterse, mevcut inşaat alanını aşmamak şartı ile A1 (Ayrıık İkiz) nizamda iki ayrı giriş olan ikiz konut yapılabilir. Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metreden az olamaz. Köşe parsel olması durumunda yaklaşma mesafesi yollardan en az 5 metre olacaktır.

**2.19.** İmar planında bitişik ve blok yapı nizamı verilmiş imar adalarında, parsel sahibinin talebi doğrultusunda, konu edilen parselin boyutları, aynı kat adedi ile ayrıık nizamdan yapılaşmaya uygun ise ayrıık nizam yapı yapılabilir. Ancak ayrıık nizamda yapılacak yeni yapı için, ön bahçe mesafesi en az 5 metre, arka bahçe mesafesi h/2 olacaktır. Bina derinliği en az 10 metre olacak şekilde arka bahçe mesafesi 3 metreye kadar düşürülebilir. Yan bahçe mesafesi için bu planın onaylandığı tarihte yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyma şartı aranacaktır.

**2.20.** Uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.

Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskün alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz. Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar adalarında, malklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmalarla için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde, resen tevhit ve fiil duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya belediye yetkilidir.

### 3. ARAZİ KULLANMA HÜKÜMLERİ

#### 3.1.KONUT ALANLARI

Yerleşik ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Yerleşik ve gelişme konut alanlarında planda verilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Otopark ihtiyacının kendi imar parseli içinde karşılanmasına öncelik verilecektir. Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkılmamak kaydıyla, ön bahçede bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısımda açık otopark yapılabilir. Bu alanlarda:

**3.1.1.** Samandağ Belediye Meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmî gazetede yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin, Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılmasa Koşullarının konut alanına ilişkin hükümlerine uymak koşulu ile halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik konut dışı hizmetler yer alabilir.

**3.1.2.** Samandağ Belediye Meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstaklî olarak; yurt, anakültü, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi ve özel eğitim tesisi yapılabilir. Konut alanlarında (3.1.1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçlı değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

**3.1.3.** Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve belediyeden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.

3.1.4. Ayrıık ve Blok nizam verilen gelişme konut alanlarında yeni yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 300 m² den az olamaz.Diğer alanlarında yapılacak yeni ifrazlarda parsel büyüklüğünün tayininde 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

**3.1.5.** Bu plan hükümlerinin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parselde, birden fazla bina yapılabilir. Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

### 3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

#### 3.2.1. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin görütürülebilmesi için gerekli belediye ek hizmet binaları, belediye sosyal tesisleri, belediye çarşısı, açık ve kapalı otopark pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler, halk eğitim merkezi, meslek edindirme kursları, yurt, huzurevi vb. tesisler ile itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi ve sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

Belediye Hizmet Alanlarında; en fazla emsal E=1.20, yapı yüksekliği Y ençok=17.50 metre olacaktır. Yoldan ve komşu parsel sınırından en az 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Arka bahçe mesafesi en az 5 metre olacaktır.

#### 3.2.2. Resmî Kurum Alanı

Resmî Kurum Alanları; genel ve özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait; kaymakamlık, adliye, karakol, PTT vb kamusal amaçlı bina ve tesislerin yer alacağı alanlardır. Resmî kurum alanlarında, en fazla emsal E=1.20, yapı yüksekliği Y ençok=17.50 metre olacaktır. Yoldan ve komşu parsel sınırından en az 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Arka bahçe mesafesi en az 5 metre olacaktır.

#### 3.2.3. Ticaret - Konut (TİCK)

Planda yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölgedir. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, restoran, büro, ofis, iş merkezi, alışveriş merkezi, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve üst katlarda eğitim, sağlık tesisleri, ışıanı, otel vb. kullanımlarla bir arada olmamak koşulu ile gereğinde konut yer alabilir. Otopark ihtiyacı kendi parseli içinde karşılanacaktır.

Bu alanlarda tek başına ticaret kullanımı yer alabilir. Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret ve konut kullanımları birlikte yer alabilir. Parselde tek başına ticaret kullanımı yer alması halinde toplam katlar alanının (emsale esas alanın) tamamı ticaret alanı olarak kullanılabilir. Samandağ kent merkezinde planlı ticaret-konut alanları (TİCK) ayırma sınırı ile bölünmüş olup; bu alan içerisinde yapılacak uygulamalarda ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer alması halinde toplam katlar alanının (emsale esas alanın) maksimum %30'u konut olarak kullanılabilir. Bu alan dışında yapılacak uygulamalarda ise ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer alması halinde toplam katlar alanının (emsale esas alanın) maksimum %80'i konut olarak kullanılabilir.

#### 3.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Bu alanlarda konut dışında kirlilik ve gürültü yaratmayan her türlü ticari işletme, mağaza, alışveriş merkezi, showroom, oto galeri, toptan ticaret ve pazarlama alanları, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo vb. kullanımlar yer alabilir.

Planda KDKÇA olarak tanımlı alanlarda, planda belirtilen yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Uygulama imar planında karayolu güzergahı boyunca konut alanı olarak tanımlı parsellerin zemin katlarında, bulunduğu imar adasınının yapılaşma koşullarına uymak koşulu ile imalathane ve depo haricinde, kirlilik ve gürültü yaratmayan, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan yukarıda belirtilen kullanımlar yer alabilir.

Uygulama imar planında karayolu hattı boyunca konut alanı olarak tanımlı imar adaları, tüm maliklerin izni olmak şartı ile aşağıda belirtilen yapılaşma koşullarını sağladığı takdirde ada bütününde plan değişikliği ile Konut Dışı Çalışma Alanına dönüştürülebilir.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında E=1.00 Yençok 4 kat, minimum parsel büyüklüğü 2000 m² olacaktır. Parsel genişliği ve parsel derinliği 40 metreden az olamaz. Bu alanlarda bina derinliği ve cephe uzunluğu, bahçe mesafelerine uymak kaydıyla serbesttir. Parselde yapılacak yapının karayoluna yaklaşma mesafesi 25 metreden az olamaz. Yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri en az 5 metredir.

#### 3.2.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Akaryakıt ve servis istasyonu alanında, Türk Standartları Enstitüsü'nün TSE 11939 ve TSE 12820 Standartları ile belirlenen mesafe koşullarına uyulacaktır.

Akaryakıt ve servis istasyonu alanında istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

Emsal 0.40'tı yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere; şehir içi yollarda bir kilometreden az olamaz. Akaryakıt ve servis istasyonu alanında; "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine, "Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği" ve "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

#### 3.2.7. Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Planda "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak tanımlı alanlarda turizm tesisleri, konut ve ticaret alanları yer alabilir. Söz konusu alanlar kullanım amacı dışında kullanılmaz. Emsal harici tüm alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde otuzunu aşamaz.

Turizm Tesisleri; konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, pansiyon, apart otel, hostel vb. tesislerdir. Bu alanda otel yapılması durumunda minimum parsel büyüklüğü net 2000 m², maksimum taban alanı katsayısı (TAKS)=0.30, maksimum kat alanı kat sayısı (KAKS/Emsal)= 1.20, en fazla kat adedi (Y ençok) 4 kat olacaktır. Motel, pansiyon, apart otel, hostel yapılması durumunda ise minimum parsel büyüklüğü net 1000 m², maksimum taban alanı katsayısı (TAKS)=0.30, maksimum kat alanı kat sayısı (KAKS/Emsal)= 0.90, en fazla kat adedi (Y ençok) 3 kat olacaktır.

Ticaret-Turizm-Konut Alanında ada bazında ya da parsel bazında uygulama yapılabilir. Turizm tesislerinde bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarında yatak üniteleri hariç satış üniteleri, diskotek, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu, jimnastik salonu, mutfak ve depolar, makine dairesi, tesisat katı, sığınak, çamaşırhane, otopark, açık teraslar, açık oyun alanları, açık yüzme havuzu ve sabit olmayan tesisler (kış bahçesi vb.), turizm tesislerinde yapılabilecek olan ve tesisleri birbirine bağlayan geçitler inşaat emsaline dahil değildir.